別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
八王子(都)　－ 66　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　－ 66	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山本　慎太郎

鑑定評価額	23,600,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	185,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市千人町三丁目４７番２４ 「千人町３－１５－１８」	②地積（㎡）	100 (　　)	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	西八王子500 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　75ｍ、南　20ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　12 m、規模　110 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北、 6m市道	交通施設	西八王子駅 北西方 500 m	法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)
⑤地域要因の将来予測	西八王子駅徒歩圏の既成住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	236,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	109,000	円／㎡
原価法	積算価格	／	円／㎡
開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、主にＪＲ「八王子」駅、「西八王子」駅等を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、都心や周辺都市に通勤する一次取得のサラリーマンが中心であるが、八王子市内および隣接市居住者の買い換え需要も散見される。利便性の良い駅徒歩圏の住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。新築住宅の価格帯は、土地で２，０００万円～２，５００万円程度、総額で４，０００万円～４，５００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅から徒歩圏の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も多く見られるが、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子　－117	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳		
公示価格 223,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[105.0]	100／[94.1]	[101.0]／100	235,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
							交通	0.0		交通	-4.0
							環境	0.0		環境	-2.0
							画地	+5.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 八王子(都)　－ 46	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳		
前年指定基準地の価格 340,000 円／㎡	[110.3]／100	100／[100.0]	100／[160.6]	[101.0]／100	236,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+1.0
							交通	0.0		交通	+5.0
							環境	0.0		環境	+53.0
							画地	0.0		行政	-1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　222,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+6.3 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。
地域要因	居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。